

เอกสารแนะนำ พระราชบัญญัติ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562



เทศบาลเมืองคลองแห อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา

สาระสำคัญของ พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 วันเริ่ม
บังคับใช้กฎหมาย 13 มีนาคม 2562

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นภาษี **ประเภทใหม่** ที่จะนำมาใช้
จัดเก็บแทนภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ โดยรายได้จากการ
จัดเก็บภาษีที่ดินสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดจะเป็นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น
เพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่น โดยไม่ต้องนำส่งเป็นรายได้ของรัฐบาล
ส่วนกลาง

หลักการจัดเก็บภาษี

- บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลมีหน้าที่เสียภาษี
- ผู้จัดเก็บภาษีนำไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่น
- ฐานภาษีคิดจากมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- อัตราภาษีเป็นรูปแบบขั้นบันไดเพิ่มตามฐานภาษี
- ผู้มีหน้าที่เสียภาษี ได้แก่ บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน
หรือสิ่งปลูกสร้าง ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอัน
เป็นทรัพย์สินของรัฐ
- ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี ได้แก่ ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด
- ฐานภาษี คิดจากมูลค่าทั้งหมดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยคำนวณจาก
ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด ตามประมวลกฎหมาย
ที่ดินกรมธนารักษ์ โดยสิ่งปลูกสร้างในแต่ละประเภทจะมีราคาประเมินกลางที่
แตกต่างกันไป ทั้งนี้ ราคาประเมินกลางของทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จะมีการ
ปรับตามรอบบัญชีการประเมินราคาทุก 4 ปี
- อัตราภาษี ได้มีการแบ่งประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็น 4 กลุ่ม ตาม
ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน ได้แก่ เกษตรกรรม ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม
และที่ดินรกร้างว่างเปล่า อัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจะเป็นรูปแบบขั้นบันไดเพิ่มขึ้น
ตามมูลค่าของฐานภาษี
- ถ้าที่ดินเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ ไม่ว่าจะภาวะภาษีจะสูงขึ้นหรือลดลง
ผู้เสียภาษีต้องแจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่อ
องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ภายใน 60 วัน นับตั้งแต่วันที่
เหตุว่ามีมีการเปลี่ยนแปลง

- มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่คิดเป็นฐานภาษี (ม.35)**
- ที่ดิน = ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน เป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
 - สิ่งปลูกสร้าง = ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง เป็นเกณฑ์ ในการคำนวณ
 - สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด = ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด เป็นเกณฑ์ ในการคำนวณ
 - กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ การคำนวณ
มูลค่าให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

ประเภทมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่รับยกเว้นภาษี

ประเภท	เจ้าของเป็นบุคคลธรรมดา	นิติบุคคล
1. การประกอบ เกษตรกรรม	เกษตรกรรม (ม.40) - ยกเว้น 50 ไร่แรกต่อเขต อปท.	ไม่ยกเว้น
2. เป็นที่อยู่อาศัย (ม.41)	- เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มีชื่อในทะเบียนบ้านยกเว้น 50 ไร่ แรก - เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง ไม่ได้เป็น เจ้าของที่ดิน มีชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้น 10 ไร่แรก (1 คน มีชื่ออยู่ได้แค่ 1 บ้าน จึงได้ ยกเว้นแค่แห่งเดียวที่มีชื่ออยู่)	ไม่ยกเว้น
3. ใช้ประโยชน์อื่น ๆ	ไม่ยกเว้น	ไม่ยกเว้น
4. ทิ้งไว้ว่างเปล่า	ไม่ยกเว้น	ไม่ยกเว้น

อัตราภาษีตามมูลค่าของฐานภาษี

1. กรณี ประเภทเกษตรกรรม ของบุคคลธรรมดา

มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	อัตราภาษีต่อปี(ม.94(1))
50 ไร่แรก	ยกเว้น
ส่วนที่ไม่เกิน 75 ไร่	0.01% (ไร่ละ 100)
ส่วนที่เกิน 75 ไร่ แต่ไม่เกิน 100 ไร่	0.03% (ไร่ละ 300)
ส่วนที่เกิน 100 ไร่ แต่ไม่เกิน 500 ไร่	0.05% (ไร่ละ 500)
ส่วนที่เกิน 500 ไร่ แต่ไม่เกิน 1,000 ไร่	0.07% (ไร่ละ 700)
ส่วนที่เกิน 1,000 ไร่	0.10% (ไร่ละ 1,000)

การคำนวณ เถามูลค่าทรัพย์สิน 50 ไร่แรกก่อน แล้วจึงนำส่วนที่
เกินมาคำนวณ ตามตาราง (ม.40 และ 95)

2. กรณี ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ของบุคคลธรรมดา เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่อในทะเบียนบ้าน

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตรากำไรต่อปี (ม.94(2))
50 ล้านบาทแรก	ยกเว้น (ม.41)
ส่วนที่ไม่เกิน 25 ล้านบาท	0.03% (ล้านละ 300)
ส่วนที่เกิน 25 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 50 ล้านบาท	0.05% (ล้านละ 500)
ส่วนที่เกิน 50 ล้านบาท	0.10% (ล้านละ 1,000)

การคำนวณ เอามูลค่าทรัพย์สิน 50 ล้านบาทแรก มาหักก่อน แล้วจึงนำส่วนที่เกิน มาคำนวณตามตาราง (ม.41 และ 95)

3. กรณี สิ่งปลูกสร้าง (ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน) ของบุคคลธรรมดาเป็นอยู่อาศัยและมีชื่อในทะเบียนบ้าน

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตรากำไรต่อปี (ม.94(3))
10 ล้านบาทแรก	ยกเว้น (ม.41)
ส่วนที่ไม่เกิน 40 ล้านบาท	0.02% (ล้านละ 200)
ส่วนที่เกิน 40 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 65 ล้านบาท	0.03% (ล้านละ 300)
ส่วนที่เกิน 65 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 90 ล้านบาท	0.05% (ล้านละ 500)
ส่วนที่เกิน 90 ล้านบาท	0.10% (ล้านละ 1,000)

การคำนวณ เอามูลค่าทรัพย์สิน 10 ล้านบาทแรก มาหักก่อน แล้วจึงนำส่วนที่เกิน มาคำนวณตามตาราง (ม.41 และ 95)

4. กรณี ใช้ประโยชน์อื่น ๆ ใช้อุบัติอาศัยแบบอื่น ๆ

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตรากำไรต่อปี (ม.94(4))
0 ถึง 50 ล้านบาท	0.02% (ล้านละ 200)
ส่วนที่เกิน 50 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 75 ล้านบาท	0.03% (ล้านละ 300)
ส่วนที่เกิน 75 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 100 ล้านบาท	0.05% (ล้านละ 500)
ส่วนที่เกิน 100 ล้านบาท	0.10% (ล้านละ 1,000)

5. กรณี ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่น

นอกจากประกอบ เกษตรกรรมและเป็นอยู่อาศัย (พาณิชย์กรรม)

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตรากำไรต่อปี (ม.94(5))
0 ถึง 50 ล้านบาท	0.30% (ล้านละ 3,000)
ส่วนที่เกิน 50 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 200 ล้านบาท	0.40% (ล้านละ 4,000)
ส่วนที่เกิน 200 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 1,000 ล้านบาท	0.50% (ล้านละ 5,000)
ส่วนที่เกิน 1,000 ล้านบาทแต่ไม่เกิน 5,000 ล้านบาท	0.60% (ล้านละ 6,000)
ส่วนที่เกิน 5,000 ล้านบาท	0.70% (ล้านละ 7,000)

6. กรณี ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตรากำไรต่อปี (ม.94(6))
0 ถึง 50 ล้านบาท	0.30% (ล้านละ 3,000)
ส่วนที่เกิน 50 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 200 ล้านบาท	0.40% (ล้านละ 4,000)
ส่วนที่เกิน 200 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 1,000 ล้านบาท	0.50% (ล้านละ 5,000)
ส่วนที่เกิน 1,000 ล้านบาทแต่ไม่เกิน 5,000 ล้านบาท	0.60% (ล้านละ 6,000)
ส่วนที่เกิน 5,000 ล้านบาท	0.70% (ล้านละ 7,000)

อัตรากำไรในเวลาปกติ (หลัง 2 ปีแรก)

ประเภทที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง	อัตราสูงสุดที่กำหนด	ข้อยกเว้นกรณีเจ้าของเป็นบุคคลธรรมดา
1. ใช้ประกอบ เกษตรกรรม ได้แก่ ทำนา ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ (ม. 37)	0.15% (2 ปีแรกอัตราสูงสุดคือ 0.10%)	ยกเว้นมูลค่า 50 ล้านบาทแรก ต่อเขตอปท.
2. เป็นที่อยู่อาศัย	0.30% (2 ปีแรกอัตราสูงสุดคือ 0.10%)	-เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มีชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้น 50 ล้านบาทแรก -เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน มีชื่อในทะเบียน บ้าน ยกเว้น 10 ล้านบาทแรก
3. ใช้ประโยชน์อื่น ๆ นอกจากเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย	1.20%	ไม่ยกเว้น
4. ทิ้งไว้ว่างเปล่า	1.20%	ไม่ยกเว้น

มาตรา 96 เพื่อเป็นการบรรเทาการชำระภาษี ใน **3 ปีแรก** ของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตาม พ.ร.บ.นี้ ให้**ยกเว้นการจัดเก็บภาษี**สำหรับเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็น**บุคคลธรรมดา**และใช้ประโยชน์ในการประกอบ**เกษตรกรรม**

มาตรา 97 ผู้ที่เคยเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินหรือภาษีบำรุงท้องที่และต้องเสียเพิ่มขึ้นจากเดิม เนื่องจากกฎหมายนี้ ส่วนต่างเมื่อเทียบกับแบบเดิม จะได้บรรเทาภาระ ดังนี้

- ปีที่ 1 จ่ายแบบเดิม + 25% ของส่วนต่าง
- ปีที่ 2 จ่ายแบบเดิม + 50% ของส่วนต่าง
- ปีที่ 3 จ่ายแบบเดิม + 75% ของส่วนต่าง

ผู้จ่ายภาษี

- ผู้มีชื่อเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ 1 มกราคม ของปีนั้น
- ผู้จ่ายภาษี ต้องจ่ายทุกปี (มาตรา 9)
- ชำระภาษี ภายในเดือน เมษายน ของปีนั้น (มาตรา 46)

เบี้ยปรับและเงินเพิ่ม

- ในกรณีผู้เสียภาษีมิได้ชำระภาษีในเวลาที่กำหนด ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ 40 ของภาษีที่ค้างชำระ (มาตรา 68) เว้นแต่ผู้เสียภาษีได้ชำระก่อนจะได้รับหนังสือแจ้งเตือน ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ 10
- มิได้ชำระภาษีในเวลาที่กำหนด ให้เสียเงินเพิ่มอีกร้อยละ 1 ต่อเดือน ของภาษีที่ค้างชำระ นอกเหนือจากเบี้ยปรับ 40% (มาตรา 70)

สรุปเกณฑ์สำหรับคนมีบ้าน

- ที่อยู่หลัก** ของบุคคลธรรมดา คือ เป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน หรือ คอนโด พร้อมมีชื่อในทะเบียนบ้านนั้นด้วย ได้รับยกเว้นภาษีมูลค่า 50 ล้านบาทแรก ส่วนเกินคิดตามอัตรากำไร
- ที่อยู่รอง** ของบุคคลธรรมดา คือ เป็นเจ้าของแต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน เสียภาษีตั้งแต่บาทแรก
- ที่อยู่หลัก** ของบุคคลธรรมดา คือ เป็นเจ้าของบ้าน มีชื่อในทะเบียนบ้านแต่ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน ได้รับยกเว้นภาษีมูลค่า 10 ล้านบาทแรก



กองคลัง ฝ่ายพัฒนารายได้

โทร.074-305330-3 ต่อ 403-404

<https://www.klonghaecith.go.th>